Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Brochure
Hulststraat 4
Musselkanaal

Beste woningzoekende,

U wordt bedankt voor het tonen van uw interesse in de woning aan de **Hulststraat 4** te **Musselkanaal.**
Huize Muller Makelaars biedt u als verkopend makelaar van deze woning dan ook graag de brochure aan.

De brochure geeft u een eerste indruk van de mogelijkheden die deze woning heeft te bieden. Mocht u na het lezen van de brochure nog vragen hebben of een afspraak willen maken om de woning te bezichtigen, neemt u dan contact op met onze medewerkers. Tijdens de bezichtiging geeft onze makelaar Patrick Muller u graag een rondleiding door de woning, zodat u achteraf kunt bepalen of de woning volledig aansluit bij uw woonwensen. Mocht u na de bezichtiging belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u een bod uitbrengen. Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de huidige eigenaar. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Wanneer u na het lezen van de brochure geïnteresseerd bent in het totaal woningaanbod van ons kantoor, bezoek dan eens onze website www.huizemuller.nl. Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen bij het kopen of verkopen van uw woning? Wij nodigen u graag uit om vrijblijvend eens met ons te komen praten. Onze dienstverlening is namelijk net zo compleet als u wilt.

Graag tot ziens!

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Hulststraat 4

MUSSELKANAAL

Vraagprijs € 122.500,00 kosten koper

Met uitzicht op groenvoorziening gunstig gelegen tussenwoning met aangebouwde bijkeuken en vrijstaand houten tuinschuurtje 163 m2 grond. Vanuit de woonkamer heeft u uitzicht door de straat. De woning is gelegen nabij zwembad, sporthal, scholen en winkels.

Begane grond: Ruime hal, trapkast, meterkast, toilet, lichte woonkamer, half open keuken, geïsoleerde bijkeuken met plavuizenvloer. Begane grond voorzien van laminaatvloer.
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, douche en wastafel. De verdieping is voorzien van een laminaatvloer.
2e Verdieping: Vaste trap naar overloop, 4e slaapkamer met dakraam, laminaatvloer en bergruimte, stookruimte, berging.

De woning is omstreeks 1974 gebouwd, geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++). Verwarming middels CV-gas combiketel Intergas HRe (2012, lease).
De keukeninrichting is voorzien van een inbouwkoelkast, combimagnetron, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap.

De tuin is op het Zuid-Westen gelegen en is grotendeels bestraat en er staat een houten tuinschuur.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Adresgegevens

Adres	**Hulststraat 4**
Postcode / plaats	**9581 KJ Musselkanaal**
Provincie	**Groningen**

Locatie gegevens

Object gegevens

Soort woning	**Eengezinswoning**
Type woning	**Tussenwoning**
Bouwjaar	
Bouwperiode	**1971-1980**
Permanente bewoning	**Ja**
Huidig gebruik	**Woonruimte**
Huidige bestemming	**Woonruimte**

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Maten object

Aantal kamers	**5**
Aantal slaapkamers	**4**
Volume	**360 m³**
Perceeloppervlakte	**163 m²**
Woonoppervlakte	**112 m²**
Woonkamer	**0 m²**

Details

Ligging object	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Bijzonderheden	
Verwarming	**C.V.-Ketel**
Isolatie	**Dubbel glas**
Warmwater	**C.V.-Ketel**
Berging	**Vrijstaand hout**
Kabel	**Ja**
Alarm	**Nee**
Zonwering	**Nee**

Tuin gegevens

Tuin	**achtertuin, voortuin**
Tuin diepte	**1.150 cm**
Tuin breedte	**600 cm**
Achtertuin	**69 m²**
Ligging	**Zuid, West**
Kwaliteit	**normaal**

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Begane grond

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

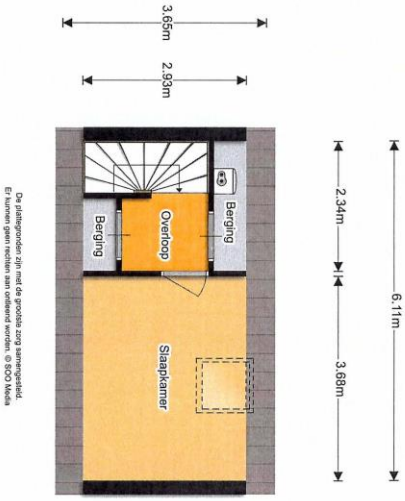
Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

1e Verdieping

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

2e Verdieping



Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Kadastrale kaart

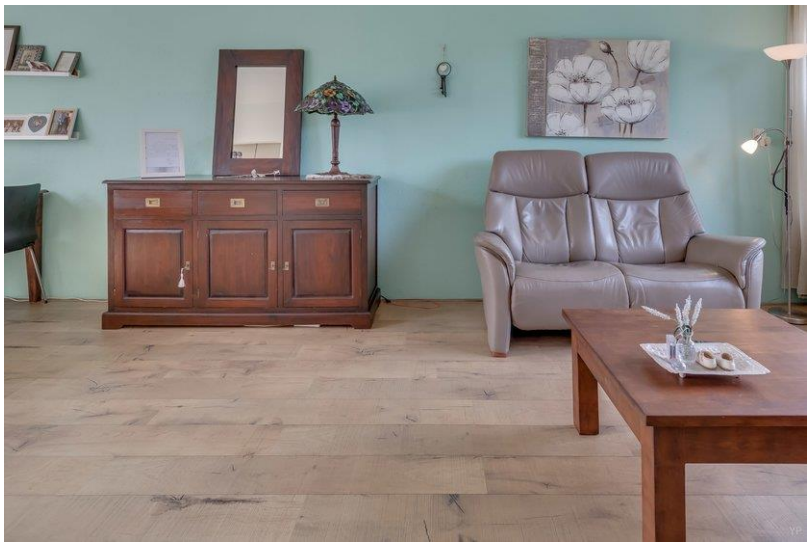
Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl



Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

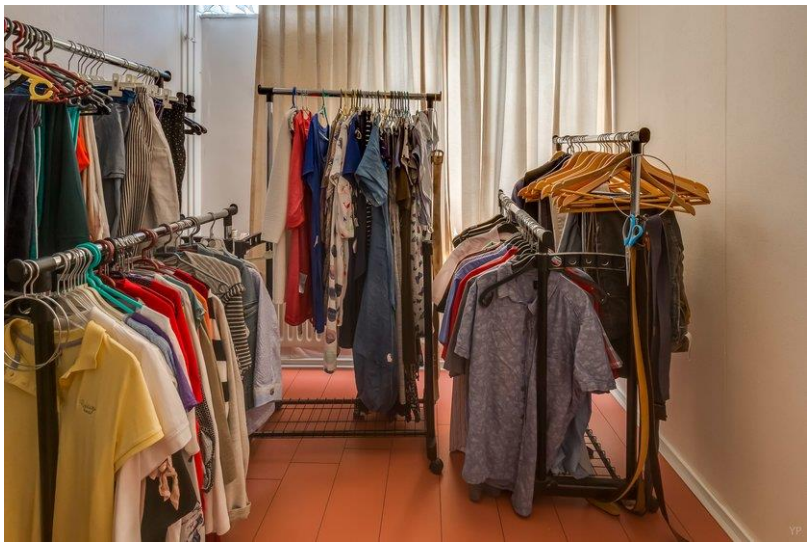
Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl



Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

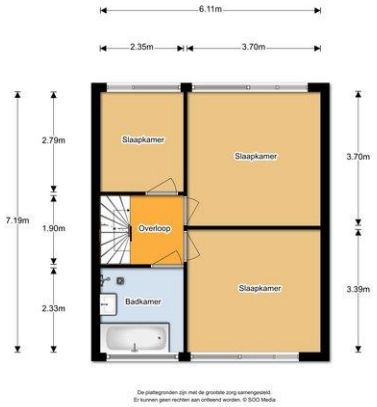
Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

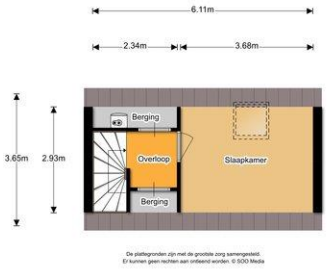
Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl



Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl



Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

De weg van kijker tot koper

Heeft u belangstelling voor de woning? → Nee

Wij stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij dit doorgeven aan de verkoper.

Ja ↓

Zijn uw hypotheek mogelijkheden bekend? → Nee

Ja ↓

Zijn uw hypotheek mogelijkheden toereikend om de woning te kopen? → Nee

Ja ↓

Voor goed advies hierover hebben wij de mogelijkheid om u door te verwijzen naar **De Hypotheker**.
Voor vragen hierover kunt u gerust contact met ons opnemen.
Telefoonnummer: 0599-69 60 70.

Brengt u een bod uit? → Nee

Ja ↓

Een bod uitbrengen: Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is dit bindend als het wordt geaccepteerd door de verkoper! Het is dus verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning. Betrek bij uw bod ook andere factoren zoals NHG, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Onderhandelen: Het bod wordt door ons in ontvangst genomen en besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Huize Muller Makelaars
aankoop begeleiding
De aankoopbegeleiding van Huize Muller Makelaars is een helder stappenplan van begin tot en met Het eind bij het kopen van een woning.

Wij informeren u graag hier over als u gegarandeerd wilt slagen bij de aankoop van uw nieuwe woning

Is er sprake van overeenstemming? → Nee

Ja ↓

Koopovereenkomst: Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel in de volksmond vaak over een voorlopig koopcontract wordt gesproken is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden als er sprake is van een ontbindende voorwaarde. Bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde van financiering etc.

Uiteraard is de wettelijke bedenktijd van 3 dagen wel van toepassing.

De Notaris
De notaris zal met u contact opnemen voor een kennismaking en een afspraak maken voor het exacte tijdstip op de dag van de overdracht.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur en deze stukken worden naar de notaris gezonden.

Laatst inspectie
We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

De ondertekening
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van afrekening toegestuurd.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Enkele begrippen kort uitgelegd

Kosten Koper (k.k.)
Als u een bestaande woning koopt, krijgt u te maken met Kosten Koper (K.K.). Hierbij gaat het om de kosten voor: overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster; overdrachtsbelasting; notariskosten voor het passeren van de leveringsakte en eventuele taxatiekosten en afsluitprovisie van de bank. Dit komt neer op totaal zo'n 10% van de koopsom.

Het bieden
Deze brochure en de vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod, het is als het ware een richtbedrag. 'Sjoerd en Ingrid hebben de vraagprijs uit een advertentie geboden en hebben dus een bod gedaan. Dit betekent niet dat zij nu automatisch ook koper zijn. De verkoper kan namelijk altijd nog beslissen of hij hun bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen'.

De koopakte
Wanneer de prijs en andere voorwaarden bepaald zijn zullen de persoonsgegevens door ons worden genoteerd waarna er een NVM koopcontract opgesteld zal worden. Deze wordt door beide partijen (op ons kantoor) ondertekend en naar de notaris verzonden die voor de verdere afwikkeling zal zorgen. U heeft dan nog de tijd om een financiering te regelen. Uiteraard zijn wij bereid om u hierin van goede adviezen te voorzien.
LET OP: DE KOOP IS PAS DEFINITIEF OP HET MOMENT DAT DE KOOPOVEREENKOMST DOOR VERKOPER EN KOPER IS ONDERTEKEND.

Taxatie
Wanneer u een woning koopt zal de bank om een taxatierapport van u vragen. Dit is een bevestiging van een onafhankelijke makelaar/taxateur of de betaalde prijs ook de waarde van de woning is. Indien u een woning koopt die niet uit ons bestand komt, zijn wij uiteraard bereidt om voor u de taxatie zo spoedig te verzorgen tegen een aantrekkelijk tarief.

Bankgarantie
Ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt bij de door koper gekozen notaris voor een bepaalde datum een bankgarantie te stellen. De hoogte van de bankgarantie bedraagt 10% van de koopprijs.
De eisen waaraan een bankgarantie moet voldoen staan vermeld in de koopovereenkomst. Het afsluiten van een bankgarantie bij uw geldverstrekker is niet kosteloos.
In plaats van een bankgarantie kan er een waarborgsom worden gesteld
LET OP: EEN VOORWAARDE WAARONDER EEN KOOPVEREENKOMST TOT STAND KOMT IS HET STELLEN VAN EEN BANKGARANTIE DOOR DE KOPER

Asbestclausule
Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert
1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

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

Deze woning wordt geleverd met gratis verhuisservice voor nutsvoorzieningen via onze website.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Waarom Huize Muller Makelaars?

Makelaar van goede Huizen!

Huize Muller Makelaars te Stadskanaal is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Wij zijn een jong, dynamisch en vooruitstrevend kantoor waar u als klant centraal staat: Duidelijk, Direct, Dichtbij en Daadkrachtig! Bij ons staat de deur altijd voor u open!

Naast kennis van huizen aankopen en verkopen zijn wij gecertificeerd makelaar om uw woning te taxeren. Wij bieden u een dienstverlening die erop gericht is het u zo gemakkelijk mogelijk te maken.

Ons team bestaat uit:
* Jeanet Koops (commercieel medewerkster)
* Patrick Muller (Makelaar / directeur)

Ons kantoor is inmiddels al weer vijf jaar gevestigd aan het Lilienthalplein te Stadskanaal, schuin tegenover theater Geert Teis!
Meer weten? Kom dan gerust eens langs op ons kantoor aan het Lilienthalplein 26 te Stadskanaal. De koffie/thee staat voor u klaar!

Openingstijden Huize Muller Makelaars te Stadskanaal
Maandag t/m vrijdag geopend van 09.00 tot 17.00 uur.
Buiten kantooruren op afspraak.

U kunt ons bereiken op telefoonnummer 0599-69 60 70of stuur een e-mail naar stadskanaal@huizemakelaars.nl

Wat is het verschil tussen aankoopmakelaar en verkoopmakelaar:

Een aankoopmakelaar adviseert de koper van een huis. Een verkoopmakelaar adviseert de verkoper van een huis.

Stel, u wilt een huis kopen. In de meeste gevallen krijgt u dan te maken met de makelaar van de verkopende partij. Deze verkoopmakelaar behartigt echter niet úw belang, maar dat van de verkoper. Daarom is het altijd verstandig een eigen, onafhankelijke adviseur in de arm te nemen: een NVM-aankoopmakelaar.

Natuurlijk bent u niet verplicht een aankoopmakelaar in te schakelen. Maar dan mist u wel zijn kennis en ervaring en moet u bijvoorbeeld ook zelf onderhandelen met de verkoopmakelaar. Een huis kopen doe je immers niet zomaar en juist dan is het prettig als een deskundige adviseur voor úw belangen opkomt.

Let op: een NVM-makelaar kan de ene keer aankoopmakelaar zijn en de andere keer verkoopmakelaar. Hij heeft zowel van aankoop als verkoop veel verstand. Een NVM-makelaar mag echter nooit tegelijkertijd optreden voor de verkoper en koper bij één en hetzelfde huis.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Wat is uw woning waard?

U heeft er alle belang bij dat de verkoop van uw woning succesvol verloopt. Dit begint bij het zo goed mogelijk vaststellen van de waarde van de woning. Huize Muller Makelaars biedt u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een waardebepaling van uw woning aan.

Deze waardebepaling dient als basis bij het vaststellen van de juiste vraagprijs van de woning en geeft u inzicht in uw financiële situatie. Geïnteresseerd in de huidige waarde van uw woning? Maakt u dan een afspraak, wij komen vrijblijvend eens bij u langs.

Aankopen van een woning?

Ook bij de aankoop van uw nieuwe woning kunnen wij u van dienst zijn. Wij zijn gespecificeerd in het aankopen van woningen. U krijgt dan de kennis en ervaring van een ervaren en gecertificeerd NVM Makelaar.

Wij kunnen u een speciaal tarief voor deze aankoopbegeleiding bieden. Neem voor de voorwaarden contact met ons op.

Uw Hypotheek mogelijkheden

Met het kopen en verkopen van een woning en het afsluiten van een hypotheek zijn grote bedragen gemoeid. Om u op financieel gebied goed te kunnen adviseren maken wij vrijblijvend voor u een afspraak met een onafhankelijke hypotheekadviseur. De Hypotheker zal u adviseren over alles op het gebied van hypotheken en verzekeringen. Geïnteresseerd in een onafhankelijk hypotheekadvies, Neem contact met ons op, wij helpen u graag verder.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

De 10 meest gestelde vragen, over het kopen en verkopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.
Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

LET OP: DE KOOP IS PAS DEFINITIEF OP HET MOMENT DAT DE KOOPOVEREENKOMST IS ONDERTEKEND.

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (6%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

De zeven redenen om nu een huis te kopen

Het is u natuurlijk niet ontgaan dat de huizenmarkt de afgelopen tijd wat onzeker is geworden. Ook de NVM kan niet in de toekomst kijken en weet dus niet of de markt verder zal verslechteren of weer verbetert. Wat we u wel kunnen laten zien is dat een veranderde markt ook voordelen kent. Deze hebben we voor u op een rij gezet in onze '7 redenen'. Daarnaast is uiteraard ook uw persoonlijke financiële situatie van belang. Laat u daarom goed adviseren door een NVM-aankoopmakelaar en hypotheekadviseur. Zo kunt u weloverwogen een beslissing nemen.

1. De hypotheekrente is momenteel gunstig
De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek relatief goedkoop. Uw hypotheekadviseur kan u uitstekend adviseren of dat ook in uw situatie verstandig is.

2. U hebt meer keus, dus meer kans op uw droomhuis
Momenteel staan er relatief veel woningen te koop en ook gedurende een wat langere periode. Daardoor is de kans veel groter dat u een woning vindt die precies bij uw wensen en mogelijkheden past. Uw NVM-aankoopmakelaar heeft het volledige aanbod voor u op een rij. Bovendien helpt hij u graag om uw huidige woning te verkopen.

3. De huizenprijzen zijn realistischer geworden
De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekende dat de vraagprijs van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald dan door de werkelijke waarde van het huis. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.

4. U hebt nu een uitstekende onderhandelingspositie
Omdat er meer huizen te koop staan, staat u sterker bij onderhandelingen. Uw NVM-aankoopmakelaar weet als geen ander wat een realistisch bod is maar ook hoe u over de condities kunt onderhandelen. Zo weet u zeker dat u uw nieuwe woning koopt voor de juiste prijs en onder de gunstigste voorwaarden.

5. Een koopwoning is op langere termijn een goede investering
Als u kijkt naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen decennia, dan ziet u dat deze nagenoeg altijd sterker zijn gestegen dan de ontwikkeling van de koopkracht. Hoe eerder u in uw leven een huis koopt, hoe gunstiger dat dus meestal is. Natuurlijk zijn er periodes geweest dat de huizenprijzen ook daalden en kan de NVM niet in de toekomst kijken. Op langere termijn bleek een koopwoning echter altijd een uitstekende investering te zijn.

6. De NVM No-Risk clausule voorkomt dat u blijft zitten met uw huidige woning
Als u de aankoop van uw nieuwe woning door een NVM-aankoopmakelaar laat begeleiden, zal deze vaak ook een goede koper proberen te vinden voor uw huidige woning. Mocht dit echter niet snel genoeg lukken, dan heeft u met de NVM No-Risk clausule een optimaal vangnet om te voorkomen dat u straks met twee huizen zit. Uw NVM-aankoopmakelaar vertelt u er graag alles over.

7. Met een NVM-aankoopmakelaar koopt u geen kat in de zak
Behalve de risico's van de markt, kan het kopen van een huis ook andere risico's met zich mee brengen. Denkt u maar eens aan verborgen gebreken die na levering aan het licht kunnen komen. Als u zich laat begeleiden door een NVM-aankoopmakelaar, kan hij u tegen verborgen gebreken verzekeren. Daarnaast behartigt hij uitsluitend úw belangen. Daarmee hebt u de zekerheid van een goede aankoop.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Dus je bent bezig met het kopen van een huis en wil toch nog **rustig** kunnen slapen?

De Hypotheker zorgt voor een goede balans tussen je wensen en je mogelijkheden.

De Hypotheker

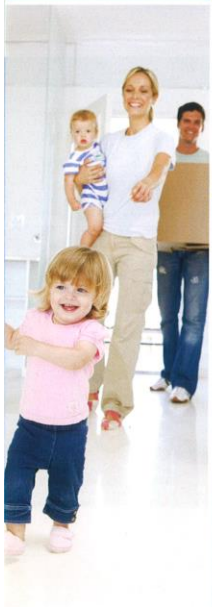
Jazeker. De Hypotheker.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Het kopen van je nieuwe woning

De Hypotheker is open op:

Kijk voor de openingstijden van onze vestigingen in Stadskanaal, Winschoten, Assen en Veendam op www.hypotheker.nl



Zeker van je zaak

Je bent op zoek naar een koopwoning. Een spannend en leuk proces. Misschien weet je al precies wat je woonwensen zijn en hoe je die in je mogelijkheden kunt passen. Hoe hoog het bedrag is dat je wilt en kunt lenen en of je gebruik kunt maken van de Nationale Hypotheek Garantie. Maar misschien weet je dat ook niet en ben je op zoek naar meer informatie over je financiële mogelijkheden.

Een passende hypotheek

Voordat je op zoek gaat naar je 'droomhuis' , is het aan te raden om even bij De Hypotheker langs te gaan voor een onafhankelijk hypotheekadvies. We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers van Nederland. In ons advies stemmen we je wensen af op je mogelijkheden. Dat doen we met open vizier. Dus vertellen we het ook als het niet verstandig is om alles eruit te halen wat erin zit. Soms zitten er te grote risico's aan het financieren van je 'droomhuis'. Het is zaak om van te voren goed vast te stellen hoeveel je maandelijks wilt uitgeven en bij welke soort hypotheek jij je het prettigst voelt. De Hypotheker helpt je graag bij het maken van de juiste keuze. Dat helpt jou dan weer bij je zoektocht naar een huis dat bij je past.

Makelaar

Voordat je die hypotheek uiteindelijk afsluit, moet je uiteraard wel een huis hebben gevonden dat aan je wensen voldoet. Om je daarbij te helpen is De Hypotheker een samenwerking aangegaan met een ervaren, lokale makelaar: de Jazeker Makelaarsservice. Betaalbaar en effectief.

Jazeker Makelaarsservice

Bij het kopen van een huis ga je in eerste instantie af op je gevoel. Voel je je thuis? Is de buurt leuk? Maar als je een bod uitbrengt en gaat onderhandelen, zou je je gevoel, je emotie even uit moeten kunnen zetten. Want dan moet je op rationele gronden bepalen hoeveel je wilt betalen.
Naast onafhankelijk advies in hypotheek- en verzekeringsproducten, biedt De Hypotheker daarom tegenwoordig ook de Jazeker Makelaarsservice aan. De Jazeker Makelaarsservice is een samenwerkingsverband van De Hypotheker met een ervaren, lokale makelaar. Hij helpt je bij het zoeken naar je nieuwe huis, bij de bouwkeuring, bij de onderhandelingen en bij het afronden van de koop. Zelf stel je vast van welke diensten je gebruik wilt maken. Vraag bij onze adviseur naar de mogelijkheden en de voorwaarden.

Erkend Hypotheek adviseur

Assen, Groningerstraat 15a, **(0592) 31 07 50**
Stadskanaal, Lilienthalplein 27, **(0599) 62 25 24**
Veendam, Museumplein 6, **(0598) 61 88 33**
Winschoten, Venne 122, **(0597) 43 09 70**

De Hypotheker

www.hypotheker.nl

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Bespaar **duizenden** euro's op je hypotheek.

Na 20 jaar heb je dit méér betaald bij een bank t.o.v. een hypotheekwinkel:

ABN Amro	€ 11.807,-
ING	€ 13.842,-
Rabobank	€ 16.722,-
SNS bank	€ 19.580,-

Op basis van: man 35 jaar, vrouw 33 jaar. Annuïteitenhypotheek € 300.000,- NHG, verzekerd bedrag € 150.000,-. Rentevaste periode 20 jaar. Peildatum 1 juni 2013.

Volgens onafhankelijk onderzoek is een hypotheek via De Hypotheker al snel voordeliger dan bij de bank.

Kijk op hypotheker.nl

Jazeker. De Hypotheker.

Stadskanaal Lilienthalplein 27 **(0599) 622 524**
Goed voor €250,- korting op advieskosten, alleen geldig met handtekening van de makelaar

Ook voor jou zoeken we, volstrekt onafhankelijk, de optimale financiële oplossing. En alles is goed geregeld.

Huize Muller Makelaars BV
Lilienthalplein 26
9501 XP Stadskanaal
Tel: 0599 69 60 70
E-mail: stadskanaal@huizemakelaars.nl

Gratis waardebepaling

Vul hier uw gegevens in voor een geheel vrijblijvende waardebepaling, dit ingevulde formulier mag u inleveren op ons kantoor (Lilienthalplein 26 te Stadskanaa, schuin tegenover het politiebureau en Theater Geert Teis).
U kunt ook een afspraak maken via telefoonnummer 0599-696070.

Naam :
……
……

Adres :
……
……

Woonplaats :
……
……

Telefoon :
……
……

E-mail :
……
……

Bijzonderheden :
……
……